



CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

Decreto 53/2010, de 19 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012

I.B.165

El Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 establece las líneas básicas de actuación en materia de vivienda en nuestra Comunidad para los próximos cuatro años y desarrolla el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, adaptándolo a las necesidades particulares de La Rioja.

La situación actual del sector de la vivienda y su evolución desde la aprobación de estos planes recomienda la adopción de nuevas medidas para incentivar la actividad económica y facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos con menos ingresos que están siendo especialmente castigados por la crisis.

A tal fin, es necesaria una intervención pública global en todos los ámbitos que inciden de una u otra forma en la vivienda. Las políticas de vivienda que pretenden estimular el mercado no pueden reducirse a los programas públicos de ayudas aprobados en los planes de vivienda. Estos planes son instrumentos útiles y necesarios pero insuficientes en la coyuntura actual para responder a las exigencias que nos plantea el sector.

Por ello el Gobierno de La Rioja propone un escenario de actuación más amplio con la aprobación de otras medidas complementarias de carácter fiscal, orientadas fundamentalmente a reducir la presión fiscal del sector en la promoción, transmisión y rehabilitación de viviendas, así como en materia de urbanismo y suelo.

En este marco de actuación global también se ha considerado oportuno revisar el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 para reforzar su eficacia y ampliar su alcance, manteniendo todas sus líneas de ayudas y principios rectores.

Las modificaciones que se aprueban en el presente Decreto tienen los siguientes objetivos:

- Fomentar la inspección técnica de los edificios exigidas por los ayuntamientos. A tal fin estas inspecciones se incluyen entre las actuaciones protegidas del plan y se contemplan ayudas económicas y medidas de apoyo a los Ayuntamientos y Colegios Profesionales implicados en su realización. Con esta medida se pretende incentivar la conservación del parque inmobiliario, así como mantener la actividad económica del sector de la construcción y el empleo excedentario de la obra nueva.

- Incentivar la promoción de vivienda protegida calificada con destino a venta. Para ello el Decreto introduce dos novedades, por un lado se autoriza que todos los suelos libres puedan destinarse a la promoción de vivienda protegida, al eliminar el requisito de la repercusión máxima del precio del suelo y, por otro lado, en materia de ayudas, se contempla el pago único de la ayuda al esfuerzo del Gobierno de La Rioja a los afectados por la supresión de la ayuda estatal directa a la entrada.

- Facilitar el arrendamiento de viviendas libres y protegidas a precios asequibles y la conversión de viviendas libres en protegidas como alternativa al excedente de viviendas vacías, para lo que se prorrogan hasta el 31 de diciembre de 2011 las disposiciones transitorias aprobadas al efecto por el Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

- Colaborar con las organizaciones no gubernamentales que gestionan programas especiales de vivienda destinados a colectivos en riesgo de exclusión social, mediante la concesión de ayudas y la firma de convenios que contribuyan a conseguir sus objetivos.

El artículo 8.UNO.16 de la Ley orgánica 3/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja atribuye a la Comunidad Autónoma de La Rioja competencias exclusivas en materia de vivienda lo que le habilita para aprobar el presente Decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 19 de noviembre de 2010, acuerda aprobar el siguiente,

Decreto

Artículo Único. Modificación del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

El Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 3 se modifica añadiendo dos nuevos apartados y queda redactado del siguiente tenor literal:

"Artículo 3. Actuaciones protegidas.

Además de las actuaciones relacionadas en el artículo 2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se considerarán como protegidas en la Comunidad Autónoma de La Rioja las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción de compra a cinco años.
2. El fomento de medidas para facilitar el acceso en propiedad a viviendas libres y protegidas como la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja o instrumentos similares con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.
3. La potenciación y desarrollo de programas de fomento de alquiler, como la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.
4. El fomento de la inspección técnica de los edificios exigida por los Ayuntamientos.
5. La colaboración con las organizaciones no gubernamentales que gestionan programas de vivienda especiales para facilitar el alojamiento a personas en riesgo de exclusión social".

Dos. Se modifica la letra a), del apartado 2, del Artículo 5, que queda redactado del siguiente tenor literal:

"a) Los ingresos familiares anuales no podrán ser inferiores a 1 vez el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) para acceder a la vivienda en propiedad y en arrendamiento, salvo acreditada emancipación laboral declarada por la Dirección General competente en materia de vivienda."

Tres. El artículo 12 se modifica añadiendo dos apartados y queda redactado del siguiente tenor literal:

"Artículo 12. Ayudas.

Además de las previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre la Comunidad Autónoma de La Rioja dispondrá una serie de ayudas públicas autonómicas a la vivienda que podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a) Préstamos convenidos autonómicos.
- b) Subvenciones personales para acceder a la propiedad de viviendas protegidas.
- c) Subvenciones personales para la adquisición de viviendas existentes.
- d) Subvenciones para actuaciones de rehabilitación.
- e) Subvenciones personales para actuaciones en las áreas de renovación urbana
- f) Subvenciones personales para arrendatarios de viviendas.
- g) Subvenciones a la inspección técnica de edificios exigida por los Ayuntamientos.
- h) Subvenciones a las organizaciones no gubernamentales para financiar programas de vivienda destinados a facilitar el alojamiento de personas en riesgo de exclusión social."

Cuatro. Se modifica el apartado 3, del artículo 15, que queda redactado del siguiente tenor literal:

"3. Los promotores tendrán derecho, en su caso, a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre a favor de los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento."

Cinco. Se añade un apartado 4 al artículo 27 del siguiente tenor literal:

"4. Previa solicitud del interesado, la Consejería con competencias en materia de vivienda podrá autorizar a favor de los afectados por la supresión de la ayuda estatal directa a la entrada, el pago único de la ayuda al esfuerzo y del importe de los gastos derivados de la formalización de escrituras y su inscripción en el Registro de la Propiedad, por importe máximo en todo caso de 12.000 euros."

Seis. Se modifica el apartado 2, del artículo 28, que queda redactado del siguiente tenor literal:

"2. Además de los requisitos y condiciones establecidos en el apartado anterior, para obtener las ayudas autonómicas a los arrendatarios se establecen las siguientes:

- a) El límite máximo de ingresos familiares será el establecido en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para ser beneficiario de las ayudas a inquilinos.
- b) La renta anual de la vivienda no podrá exceder del 60 por ciento de los ingresos anuales acreditados. A estos efectos, los ingresos familiares se computarán como los ingresos mínimos, sin ponderar por el coeficiente correspondiente al número de miembros.
- c) Ser beneficiario de la ayuda a los inquilinos establecida en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre."

Siete. El artículo 32 se modifica y queda redactado del siguiente tenor literal:

"1. La subvención se reconocerá por un período de dos años, abonándose con carácter semestral, previa resolución favorable de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los pagos se realizarán a semestre vencido desde la fecha de entrada de la solicitud.

No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su reconocimiento inicial por dos años.

2. Los beneficiarios únicamente de la ayuda estatal por dos años, sólo podrán obtener la ayuda autonómica una vez transcurridos cinco años desde la fecha del reconocimiento inicial de la ayuda estatal por dos años, siempre que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto en el artículo 28 del presente Decreto para su concesión".

3. La gestión de las ayudas a los arrendatarios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y del presente Decreto se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja."

Ocho. Se añade el Capítulo VI del siguiente tenor literal:

"Capítulo VI

Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 42. Ayudas a la inspección técnica de edificios.

Una vez aprobada por los ayuntamientos la normativa reguladora de la inspección técnica de edificios, la Consejería con competencias en materia de vivienda podrá

mediante Orden conceder con cargo a su presupuesto ayudas para fomentar la inspección técnica de los edificios exigida por los ayuntamientos y para ejecutar las obras recomendadas en estas inspecciones.

Artículo 43. Medidas de apoyo a la Inspección Técnica de Edificios.

La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá suscribir contratos y convenios de colaboración con los Ayuntamientos y colegios profesionales para elaborar y mantener actualizados los catálogos sobre el estado de conservación de los edificios y establecer medidas de apoyo para su inspección técnica en el marco de la normativa municipal que regule esta materia."

Nueve. Se añade el Capítulo VII del siguiente tenor literal:

"Capítulo VII

Colaboración con las organizaciones no gubernamentales.

Artículo 44. Ayudas a las organizaciones no gubernamentales para financiar programas de vivienda.

La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá mediante Orden aprobar convocatorias públicas de subvenciones a favor de organizaciones no gubernamentales para financiar programas de vivienda destinados a facilitar el alojamiento de las personas en riesgo de exclusión social.

Artículo 45. Medidas de apoyo a las organizaciones no gubernamentales.

La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con organizaciones no gubernamentales que gestionen programas de vivienda destinados a facilitar el alojamiento de personas en riesgo de exclusión social, para fomentar las actuaciones de estos programas y contribuir a la consecución de sus objetivos."

Diez. Se modifica la Disposición adicional tercera, que queda redactada como sigue:

"El valor de los terrenos, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho porcentaje podrá incrementarse hasta el 20 por ciento para las viviendas de nueva construcción de protección pública de precio general y concertado.

Sin perjuicio de que el precio de venta de los locales de negocio sea libre, a los efectos de calificación de expedientes de protección pública, el valor máximo por metro cuadrado útil de los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda será el del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas.

La repercusión máxima de suelo y urbanización no se aplicará a las promociones calificadas de arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra o en arrendamiento a 25 ó 10 años y tampoco se aplicará a las promociones que se califiquen para venta emplazadas en suelos libres no sujetos a la reserva legal de vivienda protegida ni procedentes del patrimonio municipal de suelo."

Once. Se modifica el apartado 5, de la Disposición adicional décima, que queda redactado del siguiente tenor literal:

"5. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2011. Este periodo de vigencia podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones sociales y económicas así lo aconsejan."

Doce. Se modifica el apartado 4, de la Disposición adicional undécima, que queda redactado del siguiente tenor literal:

"4. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2011. Este periodo de vigencia podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y del sector así lo aconsejan."

Trece. Se modifica la Disposición transitoria quinta que queda redactada del siguiente tenor literal:

"Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra hasta el día 31 de diciembre de 2011, en las condiciones de renta y venta establecidas en el presente Decreto para esta figura. Este periodo de vigencia podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan.

La renta máxima anual de estas viviendas será la establecida en el artículo 18 de este Decreto para las viviendas en arrendamiento con opción de compra autonómico a cinco años, con independencia del régimen de calificación de la vivienda y de su ubicación.

Los promotores de estas viviendas no tendrán derecho a la financiación ni a la ayuda por vivienda prevista en el artículo 19 de este Decreto a favor de los promotores de viviendas protegidas calificadas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

Los arrendatarios de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas a los arrendatarios previstas en la sección 2ª del Capítulo III de este Decreto, en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ni a la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero, que lo desarrolla."

Catorce. Se modifica la Disposición transitoria sexta que queda redactada del siguiente tenor literal:

"Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento a 25 ó 10 años hasta el día 31 de diciembre de 2011. Este periodo de vigencia podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan."

La renta máxima anual de estas viviendas y anejos será, en todo caso, la establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 25 años.

La renta máxima anual por metro cuadrado útil de las viviendas de precio pactado y anejos, será, en todo caso, del 4,5% del precio máximo de venta de calificación provisional.

Los promotores de estas viviendas tendrán derecho, en su caso, a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre."

Disposición transitoria primera. Ofrecimiento en arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas con destino a venta.

Hasta el 31 de diciembre de 2010, periodo de vigencia prorrogable por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda, los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda que no hubieran sido vendidas a personas físicas podrán ponerlas en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

Disposición transitoria segunda. Solicitudes de ayudas a inquilinos y de renovación de ayudas a inquilinos presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

El presente Decreto se aplicará a las solicitudes de ayudas a inquilinos y de renovación de ayudas a inquilinos del Plan de vivienda 2005-2008 y del Plan de vivienda 2009-2012 presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera. Excepción a la baja forzosa en el Registro de solicitantes devivienda protegida por renuncia injustificada a vivienda adjudicada prevista en el artículo 13.2 del Decreto 120/2007, de 5 de octubre, por el que se regula el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, periodo de vigencia prorrogable por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda, los demandantes de vivienda protegida en situación de baja forzosa por renuncia injustificada a la vivienda previamente adjudicada podrán inscribirse en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja antes de finalizar los cinco años desde la firmeza de la resolución que la declare si, además de cumplir los requisitos exigidos por la normativa sectorial vigente al efecto, renuncian de forma expresa a las ayudas a la compra de vivienda protegida estatales y/o autonómicas que pudieran corresponderle por cualquier concepto al amparo de los planes de vivienda.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

En Logroño, a 19 de noviembre de 2010. - El Presidente, Pedro Sanz Alonso.- El Consejero de Vivienda y Obras Públicas, Antonino Burgos Navajas.

